

# Jahresbericht und Jahresrechnung des Verbandes

Objekttyp: **AssociationNews**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **24 (1949)**

Heft 5

PDF erstellt am: **13.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Jahresbericht und Jahresrechnung des Verbandes

## Wohnbauförderung

Seit 1933 war die Wohnbautätigkeit nie so groß wie im Berichtsjahre. Da durch Bundesbeschluß vom 8. Oktober 1947 die maximalen Subventionsansätze des Bundes herabgesetzt wurden, meldete eine außerordentlich große Zahl von Bauinteressenten ihre Projekte so rechtzeitig zur Subventionierung an, daß sie noch in den Genuß der bisherigen Subventionen kamen. Dies erklärt zum großen Teil, warum im Jahre 1947 21 385 Wohnungen mit über 75 Millionen Franken zugesicherten Beiträgen unterstützt wurden. Die meisten dieser Wohnungen wurden im Jahre 1948 gebaut. In den vom Biga erfaßten 33 Städten wurden im Jahre 1948 3481 Häuser mit 12 581 Wohnungen erstellt. Die Unterstützungen nach den alten Ansätzen wurden nur zugesichert, wenn mit den Bauarbeiten vor dem 1. Januar 1948 begonnen wurde. Ende 1947 wurde darum mit dem Bau zu vieler Häuser auf einmal begonnen, was sehr unliebsame Folgen zeitigte. Das Baugewerbe erhielt denn auch zu viele Aufträge. Mangel an Baumaterialien und an Arbeitskräften erschwerten die Ausführung. Die Bauzeiten zogen sich in die Länge. Die Bauteuerung zog noch mehr an und stieg auf rund 200 Prozent der Kosten von 1939.

Obwohl von einer wesentlichen Entlastung des Wohnungsmarktes, namentlich soweit es billige Wohnungen betrifft, nicht die Rede sein kann, ging die Baulust im Berichtsjahre stark zurück. Der Bund sicherte in diesem Jahre nur Subventionen im Betrage von ungefähr 19 Millionen Franken für 8219 Wohnungen zu. Die Hauptursache für diesen Rückgang sind offenbar die abgebauten Subventionen. Die Mietzinse werden im Verhältnis zu den Löhnen zu hoch. Insbesondere beim allgemeinen Wohnungsbau zeigen sich bei verschiedenen Genossenschaften Schwierigkeiten in der Vermietung. Selbstverständlich hat es keinen Zweck, Wohnungen zu erstellen, die dann wegen der zu hohen Mietzinse leerstehen. Schon bei den maximalen Ansätzen, wie sie bis Ende 1948 galten, wurden die Mietzinse der Neuwohnungen höher als diejenigen der Altwohnungen. Hier konnte man noch sagen, wer eben das Unglück gehabt habe, keine Altwohnung mehr zu bekommen, müsse das Opfer auf sich nehmen. Es war auch nicht so groß, weil die neuen Wohnungen in der Regel etwas mehr bieten. Wenn dagegen die gleiche Wohnung im allgemeinen Wohnungsbau einen höheren Mietzins hat als im sozialen Wohnungsbau, nur weil die Subvention geringer war, was mit dem höheren Einkommen des Mieters begründet wird, so hat dies etwas viel Stoßenderes. Es widerspricht dem Rechtsempfinden eines Großteils unseres Volkes, daß die Mietzinse sich nach dem Einkommen und nicht nach dem Wohnwert richten sollen.

Dazu kommt die Befürchtung, die Konjunktur in der Wirtschaft werde abebben, die Bevölkerung werde

dadurch gezwungen werden, wieder enger zusammenzuwohnen, was zu einer starken Entlastung des Wohnungsmarktes führen müsse. Das Gespenst der leerstehenden Wohnungen geht bereits um.

Tatsächlich ist gar nicht vorauszusehen, wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der nächsten Zeit entwickeln wird. Man darf sich nicht zu sehr von der scharfen Propaganda der Haus- und Grundeigentümergevereine, welche die Subventionen noch weiter abbauen und damit den Wohnungsbau einschränken wollen, um damit die Erhöhung der Mietzinse der Altwohnungen und damit die Aufwertung der Liegenschaften zu erzwingen, beeindrucken lassen. Eher ist zu befürchten, daß die Furcht vor dem verlorenen Bauaufwand und die allgemeine Unsicherheit dazu führe, daß in den nächsten Jahren nicht genug Wohnungen erstellt werden und eine neue Verschärfung der Wohnungsnot eintrete.

Die bestehende Unsicherheit mahnt aber doch die Baugenossenschaften zur Vorsicht. Auch sie können sich nicht auf gewagte Spekulationen einlassen. Insbesondere sollten nicht neue Genossenschaften, die noch keine Erfahrung haben, eine Aufgabe lösen wollen, an welche sich die erfahrenen Genossenschaften nicht herangetrauen.

Die Unsicherheit könnte wenigstens zu einem Teil behoben werden, wenn endlich durch *Bundgesetzgebung* eine auf die Dauer berechnete Regelung der Förderung des Wohnungsbaues herbeigeführt würde. Allerdings darf dabei nicht der Fehler gemacht werden, zum Schutz der Familie nur große Wohnungen zu subventionieren. Zum Familienschutz gehört auch die Bereitstellung von Wohnungen für ältere Ehepaare und für Jungverheiratete.

Unser Verband verfolgt nicht nur die Entwicklung in der Wirtschaft, insbesondere beim Wohnungsbau, mit großer Aufmerksamkeit. Er prüft auch immer wieder die Frage, ob der Wohnungsbau auf anderem Wege als durch staatliche Beiträge à fonds perdu mit dem gleichen Effekt gefördert werden könne, und er sucht Mittel und Wege, um das Bauen zu verbilligen, was allerdings nicht auf Kosten des Wohnstandards oder der Lebenshaltung herbeigeführt werden darf. Alle Berechnungen ergeben aber, daß das bisherige System für den Staat immer noch das einfachste und billigste ist. Wohl ist mit einem Rückgang der Baupreise zu rechnen, aber dieser dürfte nicht so groß werden, daß völlig ohne Subventionen auszukommen wäre.

Gegen Ende des Jahres zeichnete sich ein scharfer *Rückgang der Bautätigkeit* ab. Obwohl die Fremdarbeiter fast alle wieder abgezogen sind, trat manchenorts Arbeitslosigkeit im Baugewerbe ein. Das ist die Kehrseite des Abbaues der Subventionen für den Wohnungsbau. Bleibt das Baugewerbe weiterhin ungenügend beschäftigt, so stellt sich die Frage der Subventionierung zum Zwecke der Arbeitsbeschaffung.

### Zentralvorstand

In acht Sitzungen erledigte der Zentralvorstand seine Geschäfte. Eingehend wurden die Fragen der Wohnbauförderung und der Mietzinsgestaltung diskutiert. Insbesondere sah er sich veranlaßt, zu dem «Memorial», das der Verband der Haus- und Grundeigentümergevereine zusammen mit andern Verbänden dem Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vorgelegt hatte, Stellung zu beziehen. An einer Konferenz zur Besprechung dieser Frage vor dem Paritätischen Stabilisierungsausschuß ließ er sich durch Herrn E. E. Straßer in Bern vertreten. Bekanntlich wurde dann trotz Stabilisierungsabkommen in den neuen Richtlinien vom 1. November 1948 den Hausbesitzern eine Unterhaltsquote von 1½ Prozent zugestanden. Trotzdem führte ihr Verband die Propaganda für die Drosselung der Reparaturen weiter.

Nachdem die ordentliche Verbandstagung in Lausanne nicht abschließend zur *Übernahme des Verbandsorganes* in eigene Regie Stellung genommen hatte, prüfte der Zentralvorstand in Verbindung mit dem Verlag noch einmal, ob nicht ein vorteilhafterer Vertrag mit der Firma Guggenbühl & Huber abgeschlossen werden könnte. Das Resultat erschien dem Zentralvorstand als befriedigend, so daß er beschloß, der außerordentlichen Generalversammlung die Annahme der Offerte des Verlages zu beantragen.

Die *Statutenrevision* stand auf jeder Traktandenliste, mußte aber immer wieder zurückgestellt werden, weil dringendere Geschäfte zu behandeln waren.

Ein Zirkular des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements an die mit der Wohnbauförderung betrauten Direktionen der Kantone, welches vorsah, daß die Mieter subventionierter Wohnungen, deren Einkommen das Fünffache des Mietzinses übersteigt, einen Mietzinszuschlag bezahlen, und daß die maximalen Bundessubventionen von 10 Prozent nur an Wohnungen, deren Mietzins Fr. 1400.— nicht übersteigt, ausgerichtet werden sollen, wurde sehr ungünstig aufgenommen. Nach einer Konferenz in Bern, an der auch eine Vertretung unseres Verbandes teilnahm, legte das Volkswirtschaftsdepartement seinen Vorschlag in die Schublade.

An das Eidgenössische Finanzdepartement wurde ein Gesuch um *Erhöhung des Fonds de roulement* gerichtet.

In Ausführung der Beschlüsse der außerordentlichen Generalversammlung in Olten bestellte der Zentralvorstand eine *Redaktionskommission* und eine *Verwaltungskommission* für «Das Wohnen». Ein halbamtliches Sekretariat wurde geschaffen und ein Büro am Bleicherweg 21 in Zürich gemietet. Ferner wurde eine Geschäftsleitung, bestehend aus Präsident, Vizepräsident, Quästor und Sekretär, bestellt.

### Die Verbandstagungen

Unsere Verbandstagungen weisen eine stark steigende Teilnehmerzahl auf. An der *Jahrestagung in Lausanne* (8. und 9. Mai) nahmen gegen 500 Gäste

und Delegierte teil. Das zeugt vom großen Interesse, das der Tätigkeit unseres Verbandes entgegengebracht wird. Schon bei der Genehmigung des Jahresberichtes wurden wichtige Anregungen gemacht, so bezüglich der Erhöhung des Fonds de roulement, der Schaffung eines eidgenössischen Wohnbaugesetzes und der Subventionspraxis des Bundes. Um den Baugenossenschaften der Suisse romande eine bessere Vertretung zu ermöglichen, wurde die Zahl der Mitglieder des Zentralvorstandes auf 20 erhöht und Herr Charles Burklin, alt Ständerat, zu dessen Mitglied gewählt. Die Anträge der Sektionen Zürich und Winterthur betreffend die Übernahme des Verbandsorganes in eigene Regie, die Schaffung eines Sekretariates und die Bestellung einer Geschäftsleitung wurden dem Zentralvorstand zur Prüfung und Antragstellung an eine außerordentliche Generalversammlung überwiesen. In einer Resolution verlangte die Tagung die Fortsetzung der Förderung des Wohnungsbaues. Großes Interesse fand sodann das Referat des Vorstehers des «Office communal du logement» in Lausanne, Herrn Pierre Emerys, über die «Entwicklung des Wohnungsmarktes in Lausanne von 1925 bis 1948».

Die Besichtigung von Wohnkolonien bot namentlich den Delegierten und Gästen aus der alemannischen Schweiz sehr viel Interessantes, sind doch in der Westschweiz die Wohnbedürfnisse etwas anders als in der Ost- und Zentralschweiz. Auch in Konstruktion und Ausstattung zeigen sich Unterschiede. Vor allem aber konnte festgestellt werden, daß man sich in Lausanne große Mühe gibt, die Probleme des Wohnungsbaues zu meistern und dabei nicht vor Experimenten zurückschreckt, die auch für die übrige Schweiz wertvolle Ergebnisse zeitigen können.

Für die vorzügliche Organisation der Tagung sei der Section romande auch an dieser Stelle der beste Dank ausgesprochen.

Am 31. Oktober fand die *außerordentliche Generalversammlung* in Olten statt, an welcher über das Verbandsorgan zu entscheiden war. Bisher erschien unser Verbandsorgan «Das Wohnen» im Schweizer Spiegel-Verlag. Die Tatsache, daß der Vertrag mit dem Verlag auf Ende 1948 kündbar war, veranlaßte die Sektionen Zürich und Winterthur, der Generalversammlung die Übernahme in eigene Regie zu beantragen. Die Zeitschrift sollte zu einem guten Bindeglied zwischen der Mitgliedschaft und den Verbandsbehörden sowie zwischen den Genossenschaften unter sich ausgebaut werden. «Das Wohnen» hat sich bisher vor allem mit den Problemen des Wohnungsbaues befaßt und damit einem wertvollen Erfahrungsaustausch auf diesem Gebiete gedient. Allmählich beschäftigen unsere Mitgliedschaft aber immer mehr die Fragen des Wohnens und der Verwaltung. Auch die Mieter möchten zum Worte kommen. Ein Ausbau des Organs, der diesen Wünschen gerecht wird, erschien nur möglich, wenn der Verband seine Zeitschrift im eigenen Verlag herausgibt. Es war für den Verbandstag keine leichte Entscheidung. Man kann nicht nur mit den guten, sondern

muß auch mit den schlechten Jahren rechnen. Die Generalversammlung entschied nach einer regen, aber sachlich geführten Diskussion mit 207 gegen 187 Stimmen für die Übernahme der Zeitschrift in eigene Regie. Wir möchten an alle Genossenschaften den warmen Appell richten, an der Zeitschrift mitzuarbeiten und für eine größere Verbreitung derselben besorgt zu sein.

Nach einem Referat von Herrn Oberrichter Dr. Schmid, Bern, wurde in einer Resolution mit Genugtuung von der Verlängerung des Stabilisierungsabkommens und der Beibehaltung der bisherigen Grundsätze in den Richtlinien der Mietpreiskontrolle Kenntnis genommen.

Die Revision der Verbandsstatuten wurde auf die nächste ordentliche Tagung verschoben.

#### Die Sektionen

Ständig wächst die Zahl der Mitglieder unseres Verbandes. Die Aufgaben der Genossenschaften werden vielgestaltiger und die Probleme der Wohnbauförderung komplizierter. Kein Wunder darum, daß auch die Sektionen ein vollgerütteltes Maß von Arbeit erhalten. Es ist eine Freude, zu sehen, wie sie sich mit Eifer und Hingebung ihrer Aufgabe widmen. Wir verweisen hier auf die Jahresberichte der Sektionen im «Wohnen».

#### Der XIX. Internationale Kongreß für Wohnungsbau und Stadtplanung

Vom 20. bis 26. Juni fand in Zürich der Kongreß des Internationalen Verbandes für Wohnungsbau und Stadtplanung, dem unser Verband angehört, statt. Die Organisation lag in den Händen eines besonderen Komitees, das durch unsern Verband kräftig unterstützt wurde. Besonders hervorgehoben werden darf, daß die Zürcher Baugenossenschaften einen namhaften Beitrag an die Finanzierung des Kongresses leisteten.

Der Kongreß vereinigte über 500 Delegierte und Gäste aus 31 Ländern. Die Teilnahme aus der Schweiz war überraschend groß. Sowohl die Referate als auch die Diskussionen in den Studiengruppen waren sehr lehrreich, und es wurde ein aufschlußreiches Material über die Wohnbautätigkeit und die Planung in den verschiedensten Ländern zusammengetragen. Leider ist dieses nicht in deutscher Sprache erhältlich.

Mit Stolz zeigten unsere Genossenschaften den ausländischen Gästen ihre Siedlungen und Kolonien.

#### Der Fonds de roulement

Leider konnten aus dem Fonds de roulement nur drei Genossenschaften Darlehen erhalten, weil die Mittel ständig ausgegeben waren. Überbrückungskredite aus dem Fonds wären namentlich jungen Baugenossenschaften für die erste Zeit ihres Bestehens sehr willkommen. Eine Erhöhung des Fonds wäre neben andern ein geeignetes Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues, das zudem den Vorteil hätte, daß die ausgegebenen Mittel immer wieder zurückfließen.

#### Verschiedenes

Allmählich werden die Verbindungen zwischen den

Verbänden der verschiedenen Länder wieder besser. Unser Verband gibt sich alle Mühe, dabei behilflich zu sein. Er ließ sich darum an einer Tagung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Vereinigungen für den Wohnungsbau in Wien vertreten.

Einem starken Bedürfnis entsprach offensichtlich der Verwaltungskurs an der Handelshochschule in St. Gallen über Wohnbauprobleme. Sowohl Vertreter des Zentralvorstandes als auch vieler Genossenschaften nahmen daran teil.

Unser Verband hat eine Broschüre «Gebäudeunterhalt» von E. Hörnlimann herausgegeben, die Hauseigentümern und Baufachleuten, besonders aber den Genossenschaftsverwaltungen sehr wertvolle Winke für die Praxis gibt. Sie ist bereits in zweiter, erweiterter Auflage erschienen, und ihre Anschaffung ist allen Mitgliedern bestens zu empfehlen.

Manche unserer Baugenossenschaften können nun schon das Fest ihres ein Vierteljahrhundert dauernden Bestehens feiern. Wir gratulieren ihnen allen.

Im Berichtsjahre hat unser Verband die organisatorischen Grundlagen für die Erweiterung und Vertiefung seiner Tätigkeit geschaffen. Möge es ihm gelingen, zur Behebung der Wohnungsnot, zur Lösung der Wohnprobleme und zur Hebung der Wohnkultur im Interesse des ganzen Volkes ein Wesentliches beizutragen und seine großen Aufgaben mit Erfolg zu lösen.

Im Auftrage des Zentralvorstandes,  
der Sekretär: *Hch. Gerteis.*

#### Jahresrechnung per 31. Dezember 1948 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Sitz in Zürich

Aktiven	Fr.	Passiven	Fr.
Kassakonto	391.27	Zürcher Kantonalbank	5 983.50
Postscheckkonto	8 766.78	Kapitalkonto	42 751.70
Bankenkonto	5 208.65	(Vermögen)	
Wertschriftenkonto	16 000.—		
Mobiliarkonto	1.—		
Telephon Direktion Zürich	200.—		
Verlag «Das Wohnen»	18 167.50		
	<u>48 735.20</u>		<u>48 735.20</u>

Gewinn- und Verlustrechnung		Fr.
Mitgliederbeiträge		4 274.35
Zinsen		813.—
Insratenquote des Verlages «Das Wohnen»		8 617.50
		<u>13 704.85</u>
Abschreibung Anteilschein der Schweizerischen Zentralstelle für Gesundheitspflege	100.—	
Unkostenkonto	12 644.20	12 744.20
Überschuß		<u>960.65</u>

Vermögensrechnung	
Vermögen am 31. Dezember 1948	42 751.70
Vermögen am 31. Dezember 1947	<u>41 791.05</u>
Vermögenszuwachs	<u>960.65</u>